PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

MARCHÉ DU NEUF

Les mises en chantier d'habitation diminueront en 2005, mais devraient reprendre de plus belle en 2006 grâce au segment des collectifs

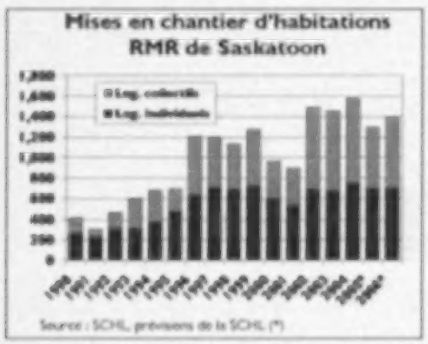
Le rythme de mise en chantier des maisons individuelles sera vif tout au long de 2005 et de 2006

Selon les prévisions de la SCHL, le rythme de construction des maisons individuelles devrait se maintenir à des niveaux élevés jusqu'à la fin de 2005 ainsi que l'an prochain. La croissance de l'emploi a été tout simplement exceptionnelle en 2005. Même si on prévoit une accalmie sur les marchés du travail en 2006, la progression de l'emploi et des salaires continuera à alimenter la demande de maisons individuelles. La hausse prévue des taux hypothécaires ne sera assez forte pour peser sur la demande de ce type populaire d'habitations.

Comme le taux d'écoulement s'établit actuellement à un peu plus de 60 unités par mois, l'offre (logements en construction et logements achevés et inoccupés) de maisons individuelles devrait durer tout juste sept mois. On considère qu'avec ces chiffres, le marché est équilibré, c'est-à-dire que l'offre n'y est ni excédentaire, ni insuffisante. Les acheteurs peuvent s'attendre à emménager dans leur nouveau logement après une période d'attente raisonnable, tandis que les constructeurs d'habitations peuvent compter sur un taux de roulement stable de leurs stocks.

La presque totalité des stocks est constitué de logements non achevés. Les constructeurs éprouvent de plus en plus de difficulté à garder des logements vacants pouvant servir de maisons témoins. Tout au long de 2005, le rythme d'écoulement a nettement dépassé les 60 unités.

Les constructeurs d'habitations se sont dits préoccupés par le prix des terrains mis sur le marché. Ils craignent qu'à court terme, le coût des terrains disponibles permette uniquement la construction de logements haut de gamme. Selon nos prévisions, certains consommateurs seront encouragés à envisager une option plus traditionnelle et moins coûteuse, soit l'achat d'un logement de revente.



Source : SCHL, prévisions de la SCHL (*)

SASKATOON

AUTOMNE 2005

SOMMAIRE :

1 **Marché du neuf**

La SCHL prévoit que le rythme de mise en chantier des maisons individuelles demeurera vif jusqu'à la fin de 2005 et en 2006. Le prix moyen d'habitations de ce type s'accroîtra d'un peu plus de 6 % cette année et l'an prochain. Le nombre de logements collectifs commencés diminuera pour s'établir à 600 en 2005, avant de monter à 700 en 2006.

3 **Marché de la revente**

À Saskatoon, les transactions augmenteront sur le marché de la revente tout au long de 2005 et 2006. Les nouvelles inscriptions s'accroîtront de 3,3 % cette année pour se chiffrer à 404 par mois.

3 **Économie**

Saskatoon a connu l'une de ses meilleures années de croissance de l'emploi. Les taux hypothécaires à court terme devraient être majorés de 25 à 35 points de base en 2005, tandis que les taux à long terme devraient régresser d'autant durant la période.

4 **Marché locatif**

La SCHL prévoit que le taux d'inoccupation moyen s'établira à 5,5 % en octobre 2005, avant de descendre à 5,0 % un an plus tard. Le loyer moyen demeurera stable cette année, avant d'augmenter légèrement (d'environ 1,7 %) l'an prochain.

5 **Résumé des prévisions**

Canada

SCHL CMHC

Le prix moyen par pied carré, tous types de maisons individuelles confondus, s'élève actuellement à 139 $. L'éventail de prix au pied carré est large : entre 125 $, à Hampton Village et Sutherland, et 142 $, à Willowgrove, pour ne citer que certains des lotissements les plus recherchés.

Le prix moyen des maisons neuves augmente de 6 % par année

Le prix moyen des maisons individuelles s'accroîtra d'un peu plus de 6 % en 2005 et en 2006. La progression des coûts d'aménagement foncier, des droits, des impôts fonciers et du coût des matériaux y contribuera pour beaucoup. De surcroît, une proportion croissante de transactions sont conclues pour une somme dépassant 200 000 $, ce qui participe à l'ascension du prix moyen. On prévoit que cette tendance se maintiendra en 2006.

L'activité ralentira en 2005 dans le segment des collectifs, mais reprendra en 2006

Le nombre de logements collectifs commencés descendra à 600 en 2005 avant de remonter à 700 en 2006. Certains facteurs jouent un rôle dans le repli observé en regard du sommet de 825 mises en chantier enregistré en 2004 dans ce segment.

Entre 2002 et 2004, plus de 1 000 copropriétés en rangée ont été construites à Saskatoon. Beaucoup d'entre elles affichaient un prix très abordable, ce qui les rendait à la portée des célibataires, des parents seuls et des jeunes couples qui, auparavant, ne pouvaient se payer qu'un logement locatif. Selon nos recherches, ces copropriétés étaient également achetées par des petits investisseurs qui souhaitaient diversifier leur portefeuille.

L'activité sur le marché des copropriétés en rangée à prix abordable semble s'essouffler. L'offre de terrains à un prix suffisamment bas pour permettre la construction d'habitations de ce type est devenue nulle, et le coût des terrains récemment aménagés pourra s'avérer trop élevé pour que des copropriétés en rangée soient offertes à un prix pouvant intéresser la clientèle visée, c'est-à-dire les célibataires, les parents seuls et les jeunes couples. De plus, il est possible que la demande provenant de cette clientèle ait été entièrement satisfaite et que la demande future soit comblée par les copropriétés existantes mises sur le marché, comme en témoigne la progression du nombre d'inscriptions pour les propriétés de ce genre. Par ailleurs, l'augmentation du taux d'inoccupation moyen à Saskatoon en regard de 2002 pourra décourager certains investisseurs.

Le marché des copropriétés se réoriente vers la clientèle des aînés et des ménages n'ayant plus d'enfants à la maison

En 2005 et en 2006, la SCHL prévoit que le marché du neuf se concentrera sur les appartements en copropriété luxueux ou semi-luxueux. Ces logements suscitent l'intérêt des aînés et des ménages dont les enfants ont quitté le domicile, clientèle qui avait été délaissée sur ce marché. Il est toutefois possible que certains ensembles de logements en rangée soient mis en chantier au milieu ou à la fin de 2006, lorsque des conditions favorables à la construction ce type d'habitations se présenteront.

L'offre de copropriétés en rangée est faible, sa durée étant égale à moins de cinq mois, selon rythme d'écoulement actuel.

Sur le marché des appartements en copropriété, la durée de l'offre est de 24 mois. Cette situation n'est pas inhabituelle à ce temps-ci de l'année, puisqu'elle s'est déjà produite à pareille période en 2003 et en 2004. Nous considérons donc que le marché est équilibré. Il s'écoule plus de 17 unités par mois à l'heure actuelle, mais il y en a eu jusqu'à 25 par mois en 2005. Ce taux est semblable à celui enregistré en 2004.

Près de 57 % des copropriétés écoulées étaient des logements en rangée. En 2005, au moins 76 % de ces copropriétés se sont vendues entre 100 000 et 119 999 $. Tel qu'il a été mentionné précédemment, les promoteurs ont indiqué qu'ils ne seront pas en mesure de produire des unités dans cette fourchette de prix à l'avenir en raison de la hausse des coûts des terrains, de la main-d'œuvre et des matériaux.

Environ 33 % des logements écoulés étaient des appartements en copropriété. Plus de 73 % des transactions sur ce sous-marché ont été conclues pour une somme comprise entre 140 000 et 179 999 $. Nous prévoyons que ces copropriétés haut de gamme gagneront en popularité en raison du vieillissement croissant de la population.

Pour en savoir plus, communiquez avec:
Paul Caton
Analyste principal de marché

Téléphone : (306) 975-4897
Sans frais : 1 877 722-2642
Courrier électronique : pcaton@cmhc-schl.gc.ca

RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR L'HABITATION

Le *Recueil de tableaux statistiques sur l'habitation*, publié tous les mois par la SCHL, renferme toutes les données pertinentes sur les marchés de l'habitation locaux – exactement ce que vous avez demandé! Nous l'avons conçu en tenant compte des besoins que vous avez exprimés : avoir chaque mois des données détaillées sur les segments du marché (maisons individuelles/logements collectifs), réparties selon le prix et le secteur de la ville.

***Voilà ce que vous offre le* Recueil de tabeaux statistiques sur l'habitation!**

Vous pouvez vous abonner au rapport pour la **MODIQUE SOMME de 350 $ par année (TPS en sus); il est également possible d'en obtenir GRATUITEMENT un extrait. Appelez vite au 877-722-2642!**

MARCHÉ DE LA REVENTE

Le marché de la revente demeura équilibré en 2005 et en 2006

Le volume des ventes augmentera en 2005 et en 2006

Les ventes progresseront tout au long de 2005 et de 2006 sur le marché de la revente de Saskatoon. L'escalade des prix des logements neufs encourage les acheteurs (en particulier les accédants) à se tourner vers le marché plus traditionnel de l'existant. La SCHL prévoit que 3 200 propriétés résidentielles changeront de mains en 2005 et 3 400, en 2006. La demande de logements de revente a été soutenue par la croissance de l'emploi et de la rémunération, qui a également favorisé l'immigration.

Le nombre mensuel moyen de nouvelles inscriptions s'accroîtra de 3,3 % pour s'établir à 404 cette année. On prévoit que ce nombre augmentera légèrement l'an prochain pour s'élever à 410. En vendant leur habitation pour emménager dans une copropriété neuve, les aînés et les ménages n'ayant plus d'enfant à la maison alimenteront abondamment l'offre de logements existants, ce qui soutiendra l'activité sur le marché de la revente. Il semblerait que de jeunes couples ayant acheté une copropriété en rangée neuve au cours des deux dernières années choisissent de la vendre pour acquérir un logement de catégorie supérieure. Les copropriétés ainsi mises sur le marché seront une source d'habitations à prix modeste pour les ménages nouvellement formés.

Le prix de revente moyen montera de 7,5 %

La SCHL prévoit que le prix moyen augmentera de 7,5 % en 2005, puis de 5,3 % en 2006 pour atteindre 150 000 $. Cette hausse sera attribuable à une progression du prix repère réel et à un accroissement de la proportion de ventes dans les fourchettes de prix supérieures. Si l'on considère, par fourchettes de prix, les ventes de propriétés résidentielles existantes conclues durant les huit premiers mois de 2005, on observe une augmentation de 51,3 % des transactions de 160 000 $ et plus. La part du marché occupée par cette gamme de prix est passée de seulement 22 % environ, en 2004, à 31 %, durant la période de janvier à août 2005.

Selon les données de la chambre immobilière de Saskatoon, il fallait compter en moyenne un peu plus de 38 jours seulement en 2005 entre l'inscription et la vente d'un logement. Le nombre désaisonnalisé de jours d'inscription est demeuré stable à 37.

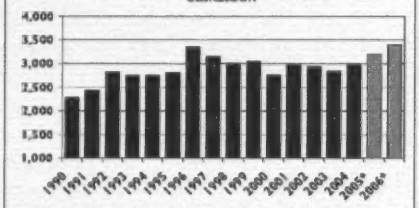
La SCHL considère que le marché de l'existant de Saskatoon présente les caractéristiques d'un marché équilibré, sur lequel les vendeurs et les acheteurs peuvent conclure une vente à un prix acceptable pour les deux parties.

Les frais de possession d'une habitation sont parmi les plus bas des Prairies

Les frais de possession d'une habitation devraient augmenter en 2006, par suite d'une hausse des taux hypothécaires et du prix des habitations. Au cours des six dernières années, les bas taux hypothécaires ont contribué à neutraliser la montée des prix sur les marchés du neuf et de la revente. La SCHL prévoit de modestes majorations des taux hypothécaires en 2006. Le relèvement des taux et la montée du prix moyen des logements existants feront en sorte que certains ménages n'auront plus les moyens d'acheter, ce qui entraînera un repli de la demande de logements pour propriétaire-occupant.

La SCHL estime que le revenu requis pour payer les mensualités hypothécaires relatives à une habitation de revente achetée au prix moyen de 2004 s'élevait à 30 186 $. Les mensualités (principal et intérêts) – établies en fonction d'un emprunt hypothécaire assuré à 95 % par la SCHL (option populaire chez les acheteurs) et contracté pour un logement existant vendu au prix moyen prévu – passeront de 805 $ par mois, en 2004, à 941 $, en 2006, et nécessiteront un revenu annuel moyen d'un peu plus de 35 300 $. Malgré leur progression, les frais de possession globaux d'une propriété résidentielle demeureront à Saskatoon parmi les plus bas des agglomérations de l'Ouest canadien.

Marché de la revente
Nombre annuel de ventes de logements
Saskatoon



Sources : Association canadienne de l'immeuble, prévisions de la SCHL (*)

SURVOL DE L' ÉCONOMIE

Perspectives économiques favorables

La croissance de l'emploi dépassera toutes les prévisions en 2005, mais déclinera en 2006

Saskatoon a connu l'une des plus fortes augmentations annuelles de l'emploi de son histoire. Le nombre moyen de personnes occupées s'est accru de plus de 8 900 entre janvier et août, et la SCHL prévoit qu'il s'élèvera à 129 400 en 2005. En 2006, sa progression sera plus modeste (bien qu'encore solide) : 2 600 personnes occupées de plus seront signalées.

Les gains du côté de l'emploi à plein temps ont été marqués, une hausse de 11 % ayant été enregistrée depuis le début de l'année. Dans le groupe des 25 à 44 ans, l'emploi à plein temps a augmenté de 10,8 % par rapport à la même période l'année dernière. Cette catégorie d'emploi revêt une importance particulière pour la demande de logements, car une amélioration à ce chapitre favorise la confiance des consommateurs et la formation de ménages.

Si l'on considère la croissance du nombre de personnes occupées, on constate qu'une bonne partie a été observée dans le secteur dominant des services, et plus

particulièrement dans les branches du commerce, des soins de santé et des services d'enseignement. Le secteur de la production de biens, qui englobe notamment les mines et la fabrication, a également joué un rôle dans la progression de l'emploi.

L'accroissement de la rémunération hebdomadaire moyenne témoigne de l'expansion de l'économie à Saskatoon et révèle une demande potentielle de logements. Durant les huit premiers mois de 2005, la rémunération hebdomadaire moyenne a augmenté de 7 %. Des gains ont été réalisés tant dans le secteur de la production de biens que dans celui des services.

La construction montre des signes de pénurie de travailleurs

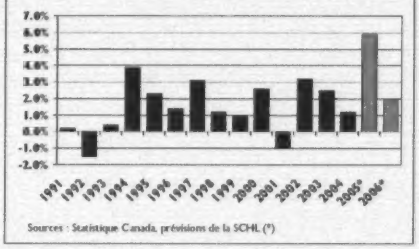
Dans la construction, l'emploi a légèrement augmenté durant les huit premiers mois de l'année : 760 personnes occupées de plus ont été dénombrées. Au moment de la rédaction du présent rapport, le taux de chômage y était le plus bas parmi les branches d'activité, ce qui laisse supposer une pénurie de travailleurs. Des offres d'emplois pour ouvriers spécialisés sont d'ailleurs placardées sur les chantiers de construction.

Les taux hypothécaires affichés progresseront modérément en 2005 et 2006

Alors que les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux à moyen et à long termes varient en fonction du coût des emprunts sur les marchés obligataires.

Les taux hypothécaires vont demeurer bas en 2005 et s'accroître modérément en 2006. L'inflation maîtrisée et la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux d'intérêt et des taux hypothécaires au pays durant cette période.

Variation du nombre moyen d'emplois RMR de Saskatoon



Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL (*)

Selon les prévisions, les taux hypothécaires à court terme auront été d'entre 25 et 35 centièmes de point plus élevés en 2005 qu'en 2004, et les taux à plus long terme, d'autant plus bas. Même s'ils demeurent faibles en comparaison des normes historiques, les taux hypothécaires devraient croître graduellement d'entre 25 et 50 centièmes en 2006. On prévoit qu'en 2005 et 2006, les taux des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement dans les fourchettes suivantes : 4,50-5,75 %, 5,25-6,25 % et 5,50-6,50 %. Toutefois, les augmentations prévues n'auront pas nécessairement d'incidence sur les taux négociés entre les emprunteurs et les prêteurs.

MARCHÉ LOCATIF

Amélioration du taux d'inoccupation moyen des logements locatifs

Le taux d'inoccupation moyen diminuera, mais les loyers ne suivront pas l'augmentation des coûts

La SCHL prévoit que le taux d'inoccupation moyen passera de 5,5 %, en octobre 2005, à 5,0 %, un an plus tard. Les gains appréciables réalisés aux chapitres de l'emploi et de la rémunération favoriseront l'immigration et la croissance du nombre de ménages en 2005 et en 2006, d'où une baisse du taux d'inoccupation moyen. L'accession à la propriété chez les locataires continuera à préoccuper les propriétaires bailleurs, quoique la hausse du prix des habitations neuves et existantes et la majoration des taux hypothécaires pourront ralentir quelque peu ce mouvement.

À Saskatoon, il existe d'importantes variations du taux d'inoccupation entre les différentes zones de la ville. Les acheteurs ont donc tout intérêt à lire attentivement *Rapport sur le marché locatif*, publication annuelle de la SCHL qui paraîtra à la midécembre. Ils connaîtront ainsi les secteurs qui offrent le plus grand potentiel d'accroissement des revenus.

Les coûts d'exploitation et d'entretien montent dans toutes les catégories de logement locatif, mais la capacité de majorer les loyers et l'ampleur des hausses seront fonction de la demande de logements locatifs dans un quartier donné. Selon nos prévisions, le loyer moyen demeurera stable en 2005, avant d'augmenter légèrement (d'environ 1,7 %) en 2006.

DES QUESTIONS SUR L'HABITATION?

La SCHL est la source d'information par exellence pour tout ce qui concerne l'habitation. Planification, financement, construction et rénovation résidentielles : la SCHL a réponse à tout!

www.schl.ca
1 800 668-2642

ADVERTISEMENT

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Perspectives du marché du logement de Saskatoon
2005 otobre

	2002	2003	%Chg	2004	%Chg	2005*	%Chg	2006*	%Chg
MARCHÉ DE LA REVENTE									
Nouvelles inscriptions S.I.A.Ò(1)									
(moyenne mensuelle)	355	365	2,8%	391	7,1%	404	3,3%	410	1,5%
Total des ventes S.I.A.Ò	2 941	2 848	-3,2%	2 999	5,3%	3 200	6,7%	3 400	6,3%
Prix S.I.A.Ò moyen	$118 999	$125 191	5,2%	$132 549	5,9%	$142 500	7,5%	$150 000	5,3%
MARCHÉ DU NEUF									
Mises en chantier									
Tous log. confondus	1 489	1 455	-2,3%	1 578	8,5%	1 300	-17,6%	1 400	7,7%
Logements individuels	691	676	-2,2%	753	11,4%	700	-7,0%	700	0,0%
Logements collectifs	798	779	-2,4%	825	5,9%	600	-27,3%	700	16,7%
Prix moyen des logements neufs									
Logements individuels	$176 409	$184 610	4,6%	$199 877	8,3%	$210 000	5,1%	$225 000	7,1%
MARCHÉ LOCATIF									
Taux d'inoccupation en % (oct.)	3,7	4,5		6,3		5,5		5,0	
Loyer, log. de deux chambres (var. annuelle en %)	1,6	1,6		0,7		0,0		1,7	
SURVOL DE L'ÉCONOMIE									
Taux hypothécaire (3 ans)	6,28	5,79		5,65		5,64		6,00	
Taux hypothécaire (5 ans)	7,02	6,39		6,23		6,05		6,38	
Personnes occupées	117 800	120 700	2,5%	122 200	1,2%	129 400	5,9%	132 000	2,0%
Croissance de l'emploi (en nombre d'emplois)	3 700	2 900		1 500		7 200		2 600	
Solde migratoire (année du recensement)	-90	913		500		800		500	

* Prévisions de la SCHL
Sources : SCHL, Statistique Canada, Association canadienne de l'immeuble et New Home Warranty of Saskatchewan
1 1Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.